



**AERØ  
KOMMUNE**

# Lokalplan 19-2A



et område ved Søndervejen i Søby

## Indholdsfortegnelse

---

Indholdsfortegnelse .....	2
Vejledning.....	3
1.  Hvad er en lokalplan? .....	3
2.  Hvornår laves der lokalplan?.....	3
3.  Lokalplanforslaget og offentlighedsperioden.....	3
Klageadgang .....	4
Redegørelse.....	5
1.  Lokalplanens indhold .....	5
2.  Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	5
3.  Planlægning i kystnærhedszonen .....	6
4.  Nødvendige tilladelser/dispensationer fra andre myndigheder.....	6
5.  Miljøscreening .....	6
Lokalplanbestemmelser .....	7
1.  Lokalplanens formål .....	7
2.  Lokalplanområde og zonestatus .....	7
3.  Områdets anvendelse .....	7
4.  Udstykning .....	7
5.  Vej- og stiforhold.....	7
6.  Byggelinier .....	8
7.  Bebyggelsens omfang og placering.....	8
8.  Bebyggelsens udseende.....	8
9.  Ubebyggede arealer.....	8
10.  Tekniske anlæg .....	8
11.  Ophævelse af lokalplan .....	9
12.  Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	9
13.  Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger .....	9
Vedtagelsespåtegning.....	10
Kortbilag 1.....	11
Kortbilag 2.....	12

# Vejledning

---

## 1. Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og hovedstruktur.

En lokalplan er en plan, hvori kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelsen
- materialer og skiltning
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

## 2. Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at kommunalbestyrelsen har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

## 3. Lokalplanforslaget og offentlighedsperioden

Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer.

Bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer skal indgives skriftligt til:

Ærø Kommune, Teknisk afdeling, Statene 2, 5970 Ærøskøbing

Når offentlighedsperioden er slut vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

## Klageadgang

Når en lokalplan og evt. tilhørende miljørapport er endeligt vedtaget kan enhver med retlig interesse i sagens udfald klage til Naturklagenævnet, hvis klager mener, at der er truffet beslutninger i strid med lovgivningen. Det vil sige, at du kun kan klage over retlige spørgsmål. Du kan altså ikke klage, hvis du blot er uenig i planen og miljørapportens indhold. Retlige spørgsmål er bl.a.:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan, kommuneplan og regionplan
- om planloven, regionplanen og kommuneplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt
- om kommunens afgørelse af, om lokalplanen er omfattet af kravet om miljøvurdering af planer, er korrekt
- er indholdskravene til miljøvurdering overholdt

Klager over en afgørelse har normalt ikke opsættende virkning, men udnyttelsen af afgørelsen sker på eget ansvar, da Naturklagenævnet kan ændre afgørelsen.

Skriftlig klage skal indgives til:

Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K.

Klagefristen er 4 uger, regnet fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside: [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk).

Ønskes et spørgsmål prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse af planen.

# Redegørelse

---

## 1. Lokalplanens indhold

Området er i dag omfattet af lokalplan 19-2 hvor områdets anvendelse fastlægges til mindre håndværks- og produktionsvirksomheder, samt lager og transportvirksomheder med tilhørende boligbebyggelse. Den nye lokalplan skal gøre det muligt, at området udelukkende anvendes til boliger. De eksisterende erhvervsvirksomheder kan fortsætte som hidtil, idet de ikke er omfattet af den nye lokalplan.



## 2. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Området er byzone.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 19-2. Dette område har betegnelsen 1.B. 3 i kommuneplan for Ærøskøbing kommune. Lokalplan nr. 19-2A er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af Ærø kommunes spildevandsplan 2006-2014

Matr. nr. 65 k Søby er kortlagt som forurenede grund på vidensniveau 2. Det vil sige, at Fyns Amt på baggrund af en undersøgelse ved, at jorden er forurenede. Fyns Amt (efter 1. jan 2007 Region Syddanmark) skal godkende iværksættelse af eventuelle bygge- og anlægsarbejder på denne ejendom.

*Forhold til eksisterende virksomheder:*

Der findes to eksisterende virksomheder, som ikke er omfattet af denne lokalplan. De er fortsat omfattet af lokalplan 19-2, hvor de vejledende støjgrænser for virksomheder i områder for blandet bolig og erhverv er 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten. De eksisterende virksomheder i området vurderes ikke at overskride de støjgrænser, der er gældende for det nye boligområde. Det vurderes, at der ikke vil være væsentlige gener fra disse to eksisterende virksomheder. Det anses ikke for nødvendig med støjdæmpende foranstaltninger eller zoning. Grunden til, at disse to ejendomme

ikke er omfattet af den nye lokalplan er, at sikre disse virksomheder således, at de ikke hindres i eventuelle udvidelsesmuligheder.

### **3. Planlægning i kystnærhedszonen**

Byggeriet vil ikke kunne ses fra kysten, så det vurderes ikke, at bebyggelsen har visuel påvirkning af kysten.

### **4. Nødvendige tilladelser/dispensationer fra andre myndigheder**

Det er en forudsætning for virkeliggørelsen af denne lokalplan, at der meddeles følgende tilladelser fra andre myndigheder:

- Langelands Museum skal orienteres forud for anlægsarbejde med henblik på evt. udførelse af arkæologiske forundersøgelser, jf. Museumsloven § 28 (nr. 473 af 7. juni 2001). I henhold til § 26 stk. 2 i Museumsloven, afholdes udgiften til forundersøgelser af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres.

### **5. Miljøscreening**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (nr. 316 af 5. maj 2004) skal der foretages miljøscreening af nærværende lokalplan. Formålet er at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

Der er foretaget en screening af de sandsynlige væsentlige indvirkninger på:

Den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv (herunder kirker og deres omgivelser).

Planen skal ikke miljøvurderes, idet det i screeningen er vurderet, at ovenstående sandsynlige indvirkninger og ændringer ikke er væsentlige for miljøet.

# Lokalplanbestemmelser

---

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

## 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med denne lokalplan er at tilvejebringe et boligområde. Der skal være mulighed for udøvelse af liberalt erhverv. Med liberalt erhverv menes blandt andet klinikker, motionscentre, besøgshave, advokatfirmaer, tegnestuer og reklamebureauer.

## 2. Lokalplanområde og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Arealet omfatter matr. nr. 11 q, 11 r, 11 s, 11 u, 11 v, 12 p, 12 bo, 24 a, 24 v, 24 y, 5 f, 5 i, 65 n, 74 c, 74 e, 74 f, 76 a, 76 f, 76 g, 76 i, 76 m, 8 l, 11 f, 11 t, 24 i, 24 k, 3 b, og 65 h alle Søby by, samt alle parceller, der udstykkes herfra efter planens vedtagelse.

- 2.1 Lokalplanen medfører ingen ændring i områdets status. Området forbliver dermed i byzone.

## 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Boligområde, uden bopælspligt. På hver ejendom må kun opføres en bolig med tilhørende garage og udhuse efter bygningsreglementets bestemmelser.
- 3.2 I området kan kommunalbestyrelsen tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder.

## 4. Udstykning

- 4.1 Udstykningen af ejendommene skal foretages efter en plan godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 4.2 Mindste grundstørrelse skal være 700 m<sup>2</sup> for fritliggende parcelhuse, for andre boligtyper skal grundstørrelsen godkendes af kommunalbestyrelsen.

## 5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Veje i området etableres som privat fællesvej. Vejarealer skal udlægges med fast belægning i en bredde på minimum 7,5 meter med fortov, ganglinjer eller græs-rabat på 1½ meter.
- 5.2 Pligten til at vedligeholde de private fællesveje påhviler ejerne af de til vejen grænsende ejendomme.

- 5.3 Til Søndervejen må der ikke etableres direkte adgang fra de tilstødende ejendomme
- 5.4 Til stierne må der kun være adgang for gående færdsel.
- 5.5 Der tinglyses en vejadgang over matr. nr. 8I, Søby som vist på bilag 1.

## **6. Byggelinier**

- 6.1 Længs Søndervejen pålægges byggelinie på 5 m fra vejskel. Arealet mellem byggelinie og vej må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse

## **7. Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter over terræn.
- 7.2 Max. bebyggelsesprocent pr. ejendom er 30 og for kæde- og rækkehuse 40.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- 7.4 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50°

## **8. Bebyggelsens udseende**

- 8.1 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer på bygningernes facader og tage, f.eks. glaserede tagsten/facadesten.
- 8.2 Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer- og navneskitning, må ikke finde sted.

## **9. Ubebyggede arealer**

- 9.1 Levende hegn mod vej og sti skal plantes mindst 30 cm fra skel.
- 9.2 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkeringsformål, skal fremstå som grønne arealer eller haver.
- 9.3 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads på hver ejendom.

## **10. Tekniske anlæg**

- 10.1 Antenner og paraboler skal placeres så tæt på jorden som muligt.
- 10.2 El-ledninger, herunder kabler til vejbelystning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaknettet efter Ærø Kommunes anvisninger. Tagvand skal holdes på egen grund.

## **11. Ophævelse af lokalplan**

- 11.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 19-2, hvor lokalplanen er sammenfaldende med den nye lokalplan.

## **12. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

- 12.1 Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 12.2 Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.
- 12.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i 1 år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.
- 12.4 Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år fra offentliggørelsen.

## **13. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger**

- 13.1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan, må der ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40 i planloven.
- 13.2 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens bestemmelser kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg eller bygninger m.v., der er indeholdt i planen.

## Vedtagelsespåtegning

---

Forslag til lokalplan er vedtaget i Ærø Kommunalbestyrelse d. 17. januar 2007

Jørgen Otto Jørgensen  
Borgmester

/

Lars Rud  
Kommunaldirektør

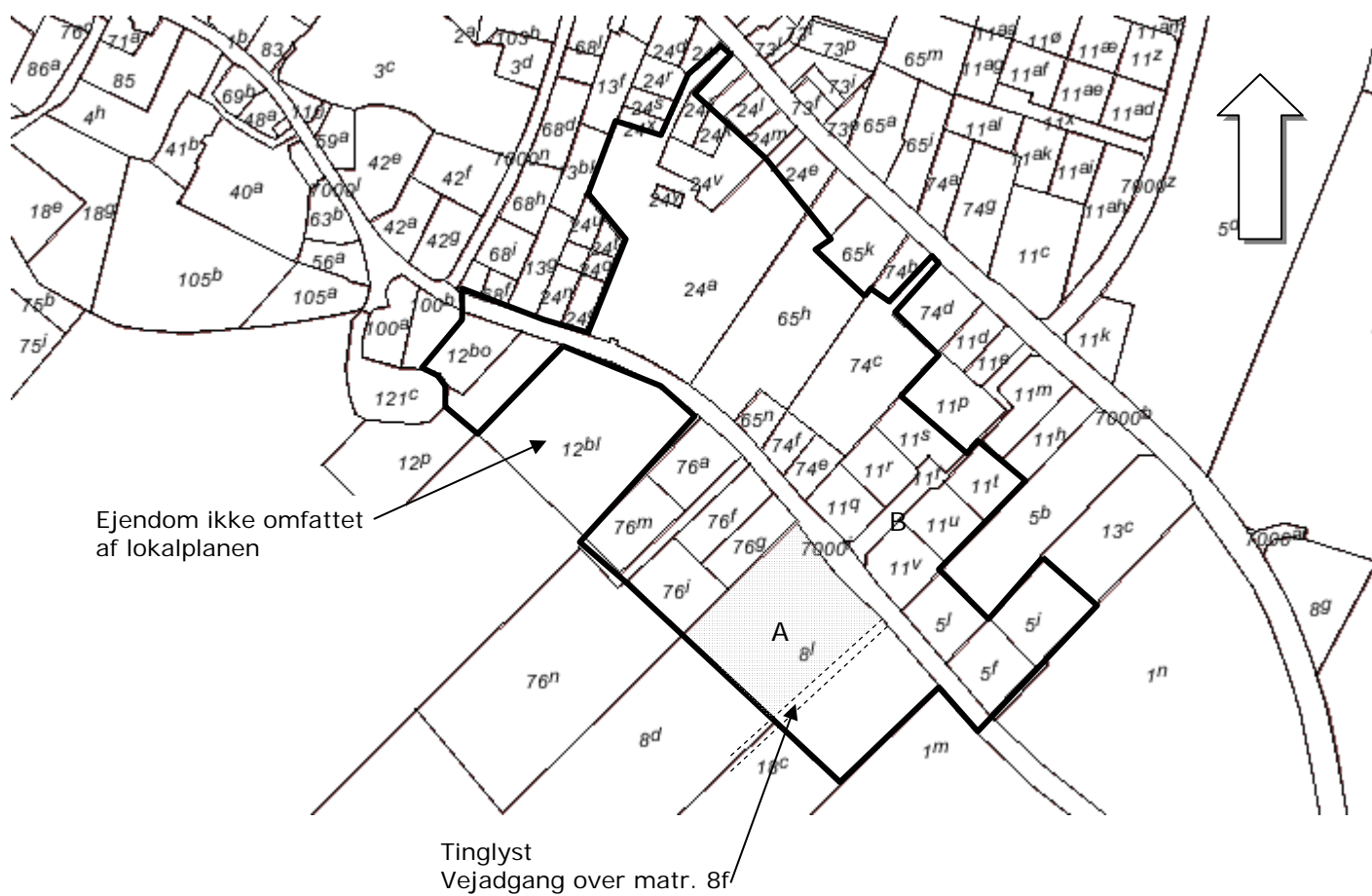
Lokalplan er endeligt vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 15. august 2007

Jørgen Otto Jørgensen  
Borgmester

/

Lars Rud  
Kommunaldirektør

# Kortbilag 1



# Kortbilag 2

---

